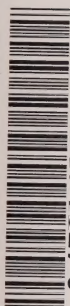



Ministry of Financial Institutions

# Investor's Checklist

CA20N  
FI  
-Z002



3 1761 11890923 3



Digitized by the Internet Archive  
in 2023 with funding from  
University of Toronto

# BEFORE YOU INVEST

**A**ll investments carry a risk. It took a long time to save the hard-earned money you want to invest, so it's wise to carefully review your investment decisions. This checklist is intended for people considering investing in mortgages, real estate, tax shelters or similar schemes.

No matter how good an investment looks, there is always a possibility something can go wrong: that is what **risk** means. Before you invest, ask the following questions to assess the risk involved. Then decide if that level of risk is acceptable to you.

# 1.

## The Promoter:

### Is the promoter providing appropriate information?

- ✓ Does the investment comply with the applicable laws and regulations of the Ministry of Financial Institutions and the Ontario Securities Commission? Contact them to find out (addresses and telephone numbers are at the end of this brochure). The ministry's mandate is to protect investors. If a promoter suggests that a deal has been structured to avoid the scrutiny of regulators, ask why.
- ✓ Have the promoters advised you of their education and experience?
- ✓ Is the promoter's background relevant to the proposed investment?
- ✓ Have the promoters confirmed that they have no conflict of interest (such as obtaining fees from borrowers and investors, or having an interest in the investment)?

**I**f the answer to any of these questions is NO, the investment risk may be increased.

## 2.

# Inducements:

**Has the promoter given additional inducements for you to make the investment?**

- ✓ Has the promoter implied the investment is a “sure thing”?
- ✓ Has the promoter given a personal “guarantee” for the investment?
- ✓ Has the promoter emphasized that the investment is a great “tax-shelter”?

**I**f the answer to any of the above is YES, investment risk may be increased.

### 3.

## Information Quality:

**Does the quality of information and materials relating to the investment seem adequate for the significant investment you may be considering?**

- ✓ Are the financial statements audited by a professional accountant?
- ✓ If there are future projections, do you know what assumptions they're based on? Are these assumptions realistic?
- ✓ Have you actually seen or inspected the proposed investment?

**I**f the answer to any of these questions is NO, your investment risk may be increased.

## 4. Investment Features:

**Are you satisfied the features of the investment provide an adequate level of safety?**

- ✓ Is this your only investment, or one which represents more than 10 per cent of your savings? Diversification is an important safety feature.
- ✓ Does the promoter's family or any other related party stand to benefit from the funds being raised?

**I**f the answer to any of these questions is YES, then investment risk may be increased.

- ✓ Has the proposed investment been available for at least two years with a successful track record?
- ✓ Can the investment be re-sold quickly if you need the money urgently?
- ✓ If a guarantee is offered, would you make the investment without the guarantee?
- ✓ Are there satisfactory assurances that the money will be used as promised?

**I**f the answer to any of the above questions is NO, your investment risk may be increased.

## 5. Residential Mortgages:

### Some standards for *lower risk* investing in mortgages:

- ✓ Is the property classed as residential, fully built, and occupied by its owner?
- ✓ Is the total amount of the mortgage less than 75 per cent of the value of the real estate?
- ✓ Is the current value of the real estate supported by an appraisal performed by an accredited residential real estate appraiser, and completed or updated within the last six months?
- ✓ Has the borrower provided evidence of ability to pay back the loan?

**I**f the answer to any of the above questions is NO, your investment risk may be increased.

## 6. Other Mortgages:

**M**ortgages placed upon real estate which is not owner-occupied residential property should be examined more carefully. If you're promised an interest rate higher than that of a financial institution, ask why the borrower is willing to pay more than a financial institution would charge.

✓ Has a building been fully erected on the property? (i.e. not raw land)

✓ Is the property **fully serviced**?

If the mortgage funds will be used for construction:

✓ Does the builder have a successful track record?

✓ Is there protection for a cost over-run? (e.g. line of credit, bond)

✓ If the property will be rented, are there **signed** leases with tenants who are not related to the promoter or builder?

✓ If the property is valued as if the building were complete, is there a certified appraisal to support the value based upon current market values?

- ✓ Has the promoter provided evidence that money for each stage of construction will be advanced to the contractor only when an engineer or architect certifies that the previous stage has been completed?

**I**f the answer to any of the above questions is NO, investment risk may be increased.

## 7. Cooling Off Period

**Before you sign up for an investment, are you sure you are making a sound investment decision?**

- ✓ If the above checklist indicates you may be taking increased investment risks, do you understand risking your money for a marginally higher return could mean you could lose everything?
- ✓ Have you taken the time to “cool-off,” to review the legal and accounting aspects of the proposed investment with your lawyer and accountant?
- ✓ Have you examined the investment on its own without being overwhelmed by any favourable tax implications promised?
- ✓ Have you given a financial institution (bank, trust company, credit union or caisse populaire) which provides investments guaranteed by deposit insurance, a chance to compare their savings investments with the investment you are considering?

**I**f you answer NO to any of the above, you may be demonstrating significant vulnerability to losses.

The Ontario Ministry of Financial Institutions monitors financial institutions to help protect consumers and ensure confidence in the province's financial system.

If you have an inquiry concerning investments falling under the ministry's jurisdiction—such as mortgages and securities—the ministry may be able to help you.

**Ministry of Financial  
Institutions**

8th Floor

555 Yonge Street

Toronto, Ontario

M7A 2H6

Telephone: (416) 326-9000

**Ontario Securities Commission**

18th Floor

20 Queen Street West

Toronto, Ontario

M5H 3S8

Telephone: (416) 597-0681

*This checklist contains general questions which you should consider before making an investment. It is not intended to provide advice with respect to any particular investment. If legal advice or other expert assistance is required, the services of a competent professional should be sought.*

Le ministère des Institutions financières de l'Ontario réglemente les institutions financières en vue de protéger les consommateurs et de susciter la confiance dans le système financier de la province.

Si vous avez des questions concernant les placements relevant du ministère, tels que les hypothèques et les valeurs mobilières, sachez que le ministère peut être en mesure de vous aider.

## **Ministère des Institutions financières**

555, rue Yonge  
8<sup>e</sup> étage

Toronto (Ontario) M7A 2H6  
Téléphone: (416) 326-9000

## **Commission des valeurs mobilières de l'Ontario**

20, rue Queen ouest  
18<sup>e</sup> étage

Toronto (Ontario) M5H 3S8  
Téléphone: (416) 597-0681

*Cet aide-mémoire contient des questions générales que vous devriez vous poser avant de faire un placement. Il n'est pas destiné à donner des conseils en ce qui concerne un placement particulier. Si des conseils légaux ou n'importe quelle autre assistance experte est requise, les services d'un professionnel qualifié devraient être engagés.*

ou caisse populaire) qui offre des placements garantis par une assurance-dépôts; leur avez-vous donné la chance de comparer leurs placements d'épargne avec le placement que vous envisagez?

**S**i la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, vous pourriez sérieusement vous exposer à des pertes.

## 7.

# La période de réflexion:

Avant de signer des papiers, êtes-vous sûr ou sûre que votre décision de faire le placement est bien fondée?

✓ Si les réponses aux questions ci-dessus indiquent que le placement que vous envisagez présente peut-être des risques accrus, est-ce que vous comprenez bien qu'à prendre ainsi des risques avec votre argent en prévision d'un rendement supérieur marginal, vous pourriez tout perdre?

✓ Avez-vous pris le temps de réfléchir sur la question avant de prendre une décision? Avez-vous examiné les aspects légaux et comptables de votre placement proposé avec votre avocat et votre comptable?

✓ Avez-vous examiné le placement sous l'angle de ses seuls mérites, sans vous laisser emporter par les promesses d'avantages fiscaux que l'on vous a faites?

✓ Avez-vous pris le temps de consulter une institution financière (banque, compagnie de fiducie

l'agent ou le constructeur?

✓ Si la propriété est évaluée comme si le bâtiment était complètement achevé, y a-t-il une évaluation certifiée permettant de montrer que la valeur correspond aux prix courants du marché?

✓ L'agent ou l'agent ont-ils fourni une preuve que les fonds affectés à chaque étape de la construction ne seront transmis à l'entrepreneur que lorsqu'un ingénieur ou un architecte aura attesté l'achèvement de l'étape précédente?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

## 6.

### Les autres

### hypothèques:

**O**n devrait se montrer encore plus prudent dans l'examen d'hypothèques se rapportant à des propriétés non classées comme habitations occupées par le propriétaire. Si l'on vous promet un taux d'intérêt plus élevé que celui offert par une institution financière, demandez pourquoi l'emprunteur est disposé à payer un taux plus élevé.

✓ La propriété porte-t-elle un bâtiment dont la construction est achevée? (S'assurer que la propriété n'est pas seulement construite d'un terrain.)

✓ La propriété est-elle viabilisée, c'est-à-dire comporte-t-elle les aménagements nécessaires (eau, électricité, etc.)?

Si l'hypothèque doit servir à financer la construction:

✓ Le constructeur fait-il état de bons résultats financiers?

✓ Une protection est-elle prévue en cas de dépassement des coûts (ligne de crédit, cautionnement)?

✓ Si la propriété est mise en location, y a-t-il des baux **signés** avec des locataires ne présentant pas de lien de parenté avec

## 5.

### Les

### hypothèques

### immobilières:

Voici des critères qui  
permettent de réduire  
le risque lorsqu'on

envisage des placements  
dans l'immobilier.

✓ La propriété visée par le placement appartient-elle à la classe d'habitation, complètement construite, occupée par le propriétaire?

✓ Le montant total de l'hypothèque s'élève-t-il à moins de 75 pour cent de la valeur de la propriété?

✓ La valeur courante de la propriété est-elle appuyée par l'évaluation d'un expert immobilier « habitations » accrédité; ou mise à jour au cours des six mois précédents?

✓ L'emprunteur a-t-il fourni des preuves de sa capacité à rembourser le prêt?

**S**i la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

- ✓ Si une garantie est offerte sur le placement, accepteriez-vous de faire le placement sans garantie?
  - ✓ Existe-t-il des assurances satisfaisantes affirmant que votre placement sera effectué selon les promesses?
- S**i la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

# 4. Les caractéristiques du placement:

Êtes-vous convaincu(e) que les caractéristiques du placement permettent de croire à une sécurité suffisante?

✓ Est-ce l'unique placement que vous envisagez? Ou bien, le placement envisagé représente-t-il plus de 10 pour cent de vos économies? Rappelez-vous que la diversification des placements est un important facteur de sécurité.

✓ Se peut-il que des parents soit de l'agent ou de l'agente ou n'im- porte quelle autre personne appartenée pourraient profiter des fonds rassemblés?

Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est OUI, le placement peut alors présenter un risque accru.

✓ Le placement proposé est-il offert depuis au moins deux ans et fait-il état de bons résultats?

✓ Le placement peut-il vous être revendu rapidement si vous avez absolument besoin d'argent?

### 3. La qualité de l'information:

La qualité de  
l'information et des  
documents se  
rapportant au  
placement paraît-t-elle  
adéquate compte tenu  
de l'important  
placement que vous  
considèrerez faire?

- ✓ Les états financiers sont-ils vérifiés par un comptable agréé?
  - ✓ Si des projections sont préparées, sur quelles hypothèses sont-elles fondées? Les hypothèses sont-elles réalistes?
  - ✓ Avez-vous vraiment vu ou inspecté le placement proposé?
- Si la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est NON, le placement peut présenter un risque accru.

## 2. Les incitatifs:

La personne proposant le placement a-t-elle recouru à des incitatifs supplémentaires pour vous encourager à faire le placement?

✓ Vous a-t-elle laissé entendre que le placement était sûr?

✓ Vous a-t-elle donné une garantie personnelle sur le placement?

✓ A-t-elle fait valoir que le placement représente un important abri fiscal?

**S**i la réponse à l'une ou l'autre des questions ci-dessus est OUI, le placement peut présenter un risque accru.

ple, de l'obtention d'honoraires  
auprès d'emprunteurs et d'in-  
vestisseurs, ou du fait d'un in-  
térêt qu'elle pourrait avoir dans  
le placement)?

**S**i la réponse à l'une ou l'autre  
des questions ci-dessus est  
NON, le placement peut présenter  
un risque accru.

# I. L'agent:

La personne faisant la  
promotion du  
placement a-t-elle  
fourni l'information  
appropriée concernant  
le placement proposé?

✓ Le placement est-il conforme  
aux lois et règlements applica-  
bles relevant du ministère des  
Institutions financières et de la  
Commission des valeurs mo-  
bilières de l'Ontario? Ren-  
seignez-vous auprès de ces  
organismes (adresses et  
numéros de téléphone indiqués à  
la fin de cette brochure). Le gou-  
vernement a pour mandat de  
protéger les investisseurs. Si  
l'agent ou l'agente suggèrent  
qu'un placement a été structuré  
de sorte à échapper à l'examen  
des organismes de régulation,  
demandez pourquoi.

✓ La personne vous a-t-elle in-  
formé de ses antécédents en ma-  
tière d'éducation et d'expérience  
professionnelle?

✓ L'expérience de l'agent ou de  
l'agente se rapporte-t-elle au  
genre de placement proposé?

✓ La personne a-t-elle confirmé  
qu'elle ne fait l'objet d'aucun con-  
flit d'intérêt (du fait, par exem-

# Avant de faire un placement

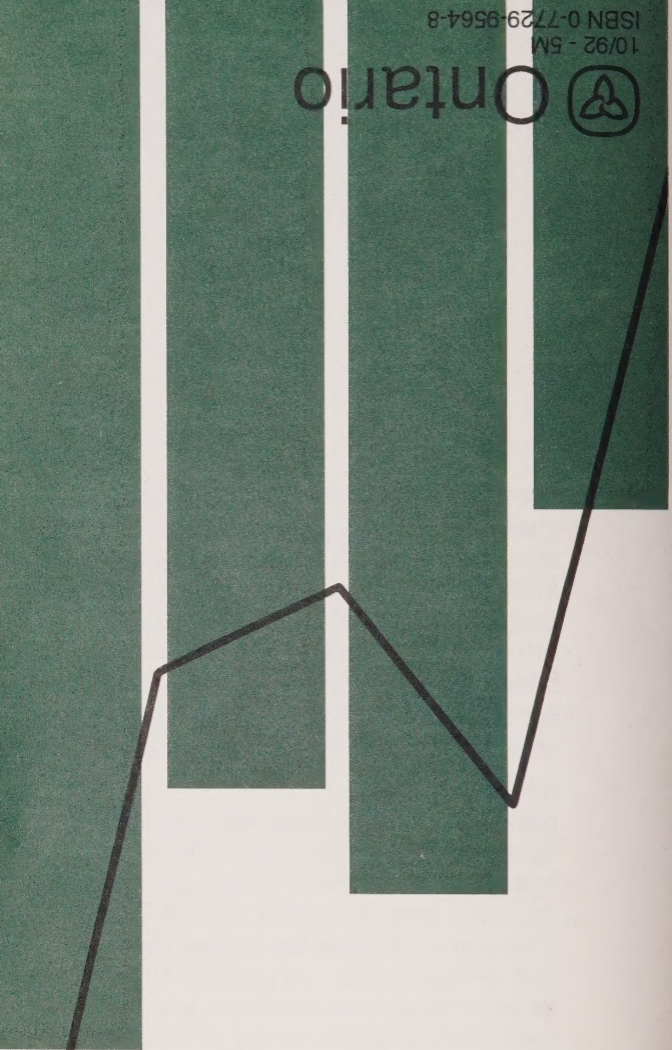
**T**ous les placements présentent un risque. Il vous aura certainement fallu beaucoup de temps pour économiser de l'argent durablement gagné. Aussi serait-il prudent de bien penser et repenser vos projets de placement. La liste de points à vérifier que nous proposons ici est destinée aux gens qui considèrent placer leur argent dans les hypothèques, l'immobilier, les abris fiscaux ou autres programmes semblables.

Aussi bon que puisse paraître le placement proposé, il y a toujours la possibilité qu'un problème survienne, il y a toujours un **risque**. Avant de faire un placement, posez-vous les questions suivantes afin de mieux évaluer les risques mis en jeu. Ensuite, voyez si le risque couru est acceptable en ce qui vous concerne.



Ministère des Institutions Financières

# L'Aide-mémoire de l'investisseur prudent



Ontario



10/92 - 5M

ISBN 0-7729-9564-8